JAARREKENING EN/OF ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)

Naam : **FINSBURY PROPERTIES**
Rechtsvorm : Naamloze vennootschap
Adres : Industrielaan Nr : 6 Bus :
Postnummer : 1740 Gemeente : Ternat
Land : België
Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Brussel, Nederlandstalige
Internetadres :
E-mailadres :

Ondernemingsnummer 0878.249.777

Datum van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt 15-03-2018

Deze neerlegging betreft :

☒ de JAARREKENING in EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van 30-03-2023

☒ de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van 01-01-2022 tot 31-12-2022

het vorige boekjaar van de jaarrekening van 01-01-2021 tot 31-12-2021

De bedragen van het vorige boekjaar zijn identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn :

VKT-kap 6.1.1, VKT-kap 6.1.3, VKT-kap 6.2, VKT-kap 6.3, VKT-kap 6.5, VKT-kap 6.9, VKT-kap 7, VKT-kap 8, VKT-kap 9, VKT-kap 12, VKT-kap 13, VKT-kap 14, VKT-kap 15, VKT-kap 16, VKT-kap 17

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

DE NYS JAN
Lindenpark 2
9831 Deurle
BELGIË
Begin van het mandaat : 2020-04-01 | Einde van het mandaat : 2026-03-20 | Gedelegeerd bestuurder

ARCHIVAN BV
0701733236
Lieven de Winnestraat 37
9000 Gent
BELGIË
Begin van het mandaat : 2020-04-01 | Einde van het mandaat : 2026-03-20 | Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door :

VAN NIEUWENBURG Koenraad
Lieven de Winnestraat 37
9000 Gent
BELGIË

TRADISUD NV
0422983940
Gouwberg 6
2970 Schilde
BELGIË
Begin van het mandaat : 2020-04-01 | Einde van het mandaat : 2026-03-20 | Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door :

BORGHGRAEF Paul
Gouwberg 6
2970 Schilde
BELGIË

ULTIMUM BV
0472667934
Mercatorlaan 4
1780 Wemmel
BELGIË
Begin van het mandaat : 2020-04-01 | Einde van het mandaat : 2023-02-16 | Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door :

ANNAERT René
Mercatorlaan 4
1780 Wemmel
BELGIË

XOOM BV
0553490512
Kerklaan 166
1731 Zellik
BELGIË
Begin van het mandaat : 2020-04-01 Einde van het mandaat : 2026-03-20 Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door :

DE SMET Kara
Kerklaan 166
1731 Zellik
BELGIË

PWC BEDRIJFSREVISOREN BV (B00009)
0429501944
Culliganlaan 5
1831 Diegem
BELGIË
Begin van het mandaat : 2021-03-19 Einde van het mandaat : 2024-03-15 Commissaris

Direct of indirect vertegenwoordigd door :

BOCKAERT Jeroen (A02315)

Culliganlaan 5
1831 Diegem
BELGIË

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening werd niet geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

A. Het voeren van de boekhouding van de vennootschap*,
B. Het opstellen van de jaarrekening*,
C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

(* Facultatieve vermelding.)

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20		
VASTE ACTIVA		21/28	**11.142.688**	**10.417.171**
Immateriële vaste activa	6.1.1	21		
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27	**11.142.688**	**10.417.171**
Terreinen en gebouwen		22	11.142.688	10.417.171
Installaties, machines en uitrusting		23		
Meubilair en rollend materieel		24		
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27		
Financiële vaste activa	6.1.3	28		
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	**123.305**	**989.364**
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3		
Voorraden		30/36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	**54.382**	**980.780**
Handelsvorderingen		40	31.905	6.132
Overige vorderingen		41	22.477	974.648
Geldbeleggingen		50/53		
Liquide middelen		54/58	**13.922**	**8.584**
Overlopende rekeningen		490/1	**55.000**	
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	**11.265.992**	**11.406.535**

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	**10.899.428**	**11.199.962**
Inbreng		10/11	**11.122.360**	**11.122.360**
Kapitaal		10	9.639.450	9.639.450
Geplaatst kapitaal		100	9.639.450	9.639.450
Niet-opgevraagd kapitaal		101		
Buiten kapitaal		11	1.482.911	1.482.911
Uitgiftepremies		1100/10	1.482.911	1.482.911
Andere		1109/19		
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	**77.602**	**77.602**
Onbeschikbare reserves		130/1	77.602	77.602
Wettelijke reserve		130	77.602	77.602
Statutair onbeschikbare reserves		1311		
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Andere		1319		
Belastingvrije reserves		132		
Beschikbare reserves		133		
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	**-300.534**	
Kapitaalsubsidies		15		
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16		
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten		164/5		
Uitgestelde belastingen		168		

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	**366.564**	**206.573**
Schulden op meer dan één jaar	6.3	17		
Financiële schulden		170/4		
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		172/3		
Overige leningen		174/0		
Handelsschulden		175		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9		
Schulden op ten hoogste één jaar	6.3	42/48	**356.088**	**140.901**
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42		
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	2.172	12.862
Leveranciers		440/4	2.172	12.862
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	1.912	2.116
Belastingen		450/3	1.912	2.116
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9		
Overige schulden		47/48	352.004	125.922
Overlopende rekeningen		492/3	**10.476**	**65.672**
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	**11.265.992**	**11.406.535**

RESULTATENREKENING

		Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten					
Brutomarge	(+)/(-)		9900	-23.525	459.948
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten			76A		
Omzet			70		
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen			60/61		
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+)/(-)		62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa			630	212.195	204.546
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)		631/4		23.727
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+)/(-)		635/8		
Andere bedrijfskosten			640/8	61.296	55.583
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten			66A		5.469
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	(+)/(-)		9901	**-297.015**	**170.623**
Financiële opbrengsten		6.4	75/76B	**988**	**10.669**
Recurrente financiële opbrengsten			75	988	10.669
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies			753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten			76B		
Financiële kosten		6.4	65/66B	**2.534**	**3.199**
Recurrente financiële kosten			65	2.534	3.199
Niet-recurrente financiële kosten			66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+)/(-)		9903	**-298.561**	**178.092**
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen			780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen			680		
Belastingen op het resultaat	(+)/(-)		67/77	**1.973**	**45.543**
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+)/(-)		9904	**-300.534**	**132.550**
Onttrekking aan de belastingvrije reserves			789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves			689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)		9905	**-300.534**	**132.550**

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	**-300.534**	**132.550**
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	(9905)	-300.534	132.550
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P		
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2		**6.627**
aan de inbreng		691		
aan de wettelijke reserve		6920		6.627
aan de overige reserves		6921		
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	(14)	**-300.534**	
Tussenkomst van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7		**125.922**
Vergoeding van de inbreng		694		125.922
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

TOELICHTING

STAAT VAN DE VASTE ACTIVA

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MATERIËLE VASTE ACTIVA				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8199P	**XXXXXXXXXX**	**11.172.220**
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		8169	937.711	
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8179		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-)	8189		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8199	**12.109.931**	
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8259P	**XXXXXXXXXX**	
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8219		
Verworven van derden		8229		
Afgeboekt		8239		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8249		
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8259		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8329P	**XXXXXXXXXX**	**755.049**
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8279	212.195	
Teruggenomen		8289		
Verworven van derden		8299		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen		8309		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8319		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8329	**967.243**	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		(22/27)	**11.142.688**	

RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PERSONEEL			
Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister			
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087		
OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN			
Niet-recurrente opbrengsten	76		
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)		
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)		
Niet-recurrente kosten	66		**5.469**
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)		5.469
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)		
FINANCIËLE RESULTATEN			
Geactiveerde interesten	6502		

BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN, BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARIS(SEN)

	Codes	Boekjaar
VERBONDEN OF GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		
Waarborgen toegestaan in hun voordeel	9294	
Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel	9295	**352.004**
BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE VENNOOTSCHAP RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN		
Uitstaande vorderingen op deze personen	9500	
Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien		
Waarborgen toegestaan in hun voordeel	9501	
Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel	9502	

	Boekjaar
DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)	

	Boekjaar
TRANSACTIES BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN DIE DIRECT OF INDIRECT ZIJN AANGEGAAN	
Met de personen die een deelneming in de vennootschap in eigendom hebben	
Aard van de transactie	
Met de ondernemingen waarin de vennootschap zelf een deelneming heeft	
Aard van de transactie	
Met de leden van de leidinggevende, toezichthoudende of bestuursorganen van de vennootschap	
Aard van de transactie	

VERKLARING BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

INLICHTINGEN DIE MOETEN WORDEN VERSTREKT DOOR DE VENNOOTSCHAP INDIEN ZIJ DOCHTERVENNOOTSCHAP OF GEMEENSCHAPPELIJKE DOCHTERVENNOOTSCHAP IS

Naam, volledig adres van de zetel en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ondernemingsnummer van de moederonderneming(en) en de aanduiding of deze moederonderneming(en) een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt (opstellen) en openbaar maakt (maken)*:

Retail Estates
Consoliderende moederonderneming - Grootste geheel
0434797847
Industrielaan 6

BELGIË

Indien de moederonderneming(en) (een) onderneming(en) naar buitenlands recht is (zijn), de plaats waar de hiervoor bedoelde geconsolideerde jaarrekening verkrijgbaar is

WAARDERINGSREGELS

* De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het KB van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboekvan vennootschappen en verenigingen.

* Uit de balans blijkt een overgedragen verlies, onder Artikel 3:6 §1.6 is een verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit verplicht. Gedurende het huidige boekjaar liepen de bestaande huurovereenkomsten met betrekking op het vastgoed gehouden door de vennootschap ten einde. Met als gevolg, een significante daling in de huuropbrengsten welke de reden is van het verlies in huidig boekjaar. De vennootschap is van plan om het vastgoed gehouden door de vennootschap gefaseerd te verkopen. De opbrengsten van de verkoop worden verwacht het huidige overgedragen verlies ruimschoots te compenseren. Gezien verwacht wordt dat de tweede fase van de verkoop pas plaats zal vinden in 2024, stellen wij de jaarrekening op onder toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit.

* Materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden opgenomen aan aanschaffingswaarde, kostprijs of inbrengwaarde en als volgt afgeschreven:

Gebouwen: 5% Lineair

*Vordering en schulden

Vorderingen en schulden worden tegen hun nominale waarde opgenomen. In geval van een vaststaande en duurzame minderwaarde wordt overgegaan tot een waardevermindering. De vordering en de schulden in vreemde valuta worden gewaardeerd aan de koers op balansdatum.

*Geldbeleggingen en liquide middelen

Beleggingen worden aan hun nominale waarde geboekt. De geldbeleggingen in vreemde valuta worden gewaardeerd aan koers op balansdatum.

*Voorzieningen voor risico's en kosten

De nodige voorzieningen werden aangelegd.

ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN

JAARVERSLAG

FINSBURY PROPERTIES

Naamloze vennootschap
Industrielaan 6, 1740 Ternat
RPR Brussel (Nederlandstalige afdeling), KBO 0878 249 777
(de "***Vennootschap***")

JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR AAN DE JAARVERGADERING OVER DE JAARREKENING PER 31 DECEMBER 2022

Geachte aandeelhouder,

Wij hebben de eer u, in toepassing van de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, verslag uit te brengen over ons beleid en de gang van zaken van de vennootschap tijdens het voorbije boekjaar, afgesloten per **31 december 2022**.

De aan u voorgelegde jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en overeenkomstig de bijzondere wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen die op de vennootschap van toepassing zijn.

1. Ontwikkeling, resultaten, positie van de Vennootschap – risico's en onzekerheden

1.1. Analyse van de jaarcijfers en de resultaten

Het boekjaar afgesloten op **31 december 2022** vertoont een verlies van € 300.534,41.

1.2 Ontwikkeling

De onderneming bezit per 31 december 2022 zeven winkelpanden in een winkelcluster die bestaat uit 13 winkelpanden op de site te Mechelen (Keerdok). Deze site werd door de lokale overheid herbestemd voor appartementsbouw door de goedkeuring van de RUP Rode Kruisplein. Vier van de zeven huurders zijn verhuisd naar het nieuwe retailpark Malinas en drie andere sloten hun winkel. De onderneming heeft een kaderovereenkomst gesloten met de werkvennootschap van twee vastgoedpromotoren om een gefaseerde verkoop van haar winkelpanden tegen eind juni 2024 te realiseren. De transactie is onderworpen aan opschortende voorwaarden die tegen eind februari 2024 dienen gerealiseerd te worden. Als gevolg van de herbestemming van het vastgoed is de site onverhuurd per einde van het boekjaar.

1.3 Positie van de vennootschap

Uit deze cijfers blijkt dat de Vennootschap zijn positie als speler op de markt handhaaft.

1.4 Risico's en onzekerheden

Per risicorubriek en risico wordt aangegeven welke beheersingsmaatregelen zijn getroffen.

Bedrijfsrisico's

Hieronder worden verstaan risico's die Finsbury Properties NV ziet als haar normale ondernemersrisico's, te weten: nihil

Financiële risico's

Dit zijn de risico's die ontstaan doordat Finsbury Properties NV onderhevig is aan economische risico's. De volgende risico's worden onderscheiden: nihil

Operationele risico's

Deze risico's vloeien voort uit het feit dat een bedrijf een samenwerkingsverband van mensen is, waarbij feilbaarheid en kwetsbaarheid van mensen in processen niet valt uit te sluiten.

2. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

De verkoop van Keerdoksite - fase 2 zal eerstdaags gerealiseerd. De totale verkoopwaarde bedraagt €3.750.000,00.

3. Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de Vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

Wij voorzien geen noemenswaardige omstandigheden die de toekomstige evolutie van onze Vennootschap in belangrijke mate kunnen beïnvloeden.

4. Onderzoek en ontwikkeling

Op het gebied van onderzoek en ontwikkeling werden in het voorbije boekjaar geen activiteiten uitgevoerd.

5. Bijkantoren

Nihil.

6. Verantwoording waarderingsregels

Uit de balans blijkt een overgedragen verlies, onder Artikel 3:6 §1.6 is een verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit verplicht. Gedurende het huidige boekjaar liepen de bestaande huurovereenkomsten met betrekking op het vastgoed gehouden door de vennootschap ten einde. Met als gevolg, een significante daling in de huuropbrengsten welke de reden is van het verlies in huidig boekjaar. De vennootschap is van plan om het vastgoed gehouden door de vennootschap gefaseerd te verkopen. De opbrengsten van de verkoop worden verwacht het huidige overgedragen verlies ruimschoots te compenseren. Gezien verwacht wordt dat de tweede fase van de verkoop pas plaats zal vinden in 2024, stellen wij de jaarrekening op onder toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit.

7. Vermeldingen vereist door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

Nihil.

8. Informatie bij gebruik door de Vennootschap van financiële instrumenten voor zover betekenisvol

De Vennootschap heeft geen gebruik gemaakt van dergelijke financiële instrumenten.

Slot

Wij vragen u de jaarrekening te willen goedkeuren en ons en de commissaris kwijting te verlenen voor het uitgeoefende mandaat gedurende het voorbije boekjaar.

Tot slot danken wij allen die zich in het voorbije boekjaar ingezet hebben voor de werking van de onderneming.

Te Ternat, op **24 maart 2023**.

Jan De Nys
Gedelegeerd Bestuurder

Tradisud NV
Bestuurder
Vast vertegenwoordigd door de heer Paul Borghgraef

Xoom BV
Bestuurder
Vast vertegenwoordigd door de mevrouw Kara De Smet

Ultimum BV
Bestuurder
Vast vertegenwoordigd door de heer Annaert René

Archivan BV
Bestuurder
Vast vertegenwoordigd door de heer Koenraad Van Nieuwenburg

VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN

RETAIL ESTATES

PwC Bedrijfsrevisoren BV
Ter attentie van Jeroen Bockaert
Culliganlaan 5
B-1831 Diegem
België

24 maart 2023

Geachte,

Deze bevestigingsbrief wordt afgegeven in het kader van uw controle van de jaarrekening van Finsbury properties NV ("Vennootschap") over het boekjaar eindigend op 31 december 2022, die gericht is op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over het getrouw beeld dat door de jaarrekening wordt gegeven van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2022 en van haar resultaten voor het boekjaar dat op die datum wordt afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel. Uit deze jaarrekening blijkt op voormelde datum een balanstotaal van EUR 11.265.992 en een verlies van EUR 300.534.

Bepaalde bevestigingen in deze brief zijn beperkt tot de elementen die beschouwd worden als van materieel belang. Een element wordt beschouwd als van materieel belang als het een weglating of een fout inhoudt die, afzonderlijk of gezamenlijk, de economische beslissingen die gebruikers nemen op basis van de jaarrekening, zou kunnen beïnvloeden. De materialiteit is afhankelijk van de aard en/of de omvang van de weglating of de fout beoordeeld in de specifieke context. De omvang of de aard van de fout of weglating, of een combinatie van de twee, kan doorslaggevend zijn.

We bevestigen het volgende, naar ons beste weten nadat we de door ons noodzakelijk geachte verzoeken om inlichtingen hebben gemaakt om ons op correcte wijze te informeren over het volgende:

1. Op grond van de wet en van de Algemene Voorwaarden van de opdrachtbrief dd. 1 maart 2022 zijn wij verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van de jaarrekening in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

2. Wij erkennen onze verantwoordelijkheid voor het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot de opstelling en de getrouwe weergave van de jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten, alsook het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels en het maken van boekhoudkundige ramingen die in de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

3. We hebben u het volgende ter beschikking gesteld:

   - Toegang tot alle informatie waarvan wij van mening zijn dat ze relevant zijn voor de voorbereiding van de jaarrekening, waaronder de volledige boekhouding, documentatie en andere;
   - Bijkomende informatie die u ons heeft verzocht in het kader van de uitvoering van uw opdracht; en onbeperkte toegang tot alle personen binnen de Vennootschap van wie u noodzakelijk achtte controle-informatie te verkrijgen.

4. We erkennen onze verantwoordelijkheid voor het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle om fraude te voorkomen en te ontdekken.

5. Wij bevestigen u te hebben ingelicht over de uitkomsten van onze inschatting van het risico dat de jaarrekening al dan niet afwijkingen van materieel belang ingevolge fraude omvat. Wij bevestigen u dat wij geen feiten te signaleren hebben met betrekking tot fraude of vermoede fraude waarvan wij kennis hebben gekregen die een effect van materieel belang op de jaarrekening zouden kunnen hebben, en waarbij de leiding, personeelsleden die een belangrijke rol vervullen in het kader van de interne controle of waarbij overige personen betrokken zijn.

6. Wij bevestigen u dat wij geen kennis hebben gekregen van fraude of vermoede fraude, die een effect hebben op de jaarrekening en die door personeelsleden, voormalige personeelsleden, analisten, regelgevende instanties of anderen werden gesignaleerd.

7. Wij bevestigen u dat wij geen kennis hebben van niet naleven van wet- en regelgeving, waarvan het effect in overweging moet worden genomen bij de opstelling van de jaarrekening.

8. Wij zijn van mening dat alle belangrijke veronderstellingen met betrekking tot waarderingen tegen reële waarde en de toelichtingen daarop, redelijk zijn. Deze zijn op passende wijze een weergave van onze intenties en van de mogelijkheid om in naam van de Vennootschap een bepaald actieplan uit te voeren.

   Met waardering tegen reële waarde wordt niet alleen verwezen naar waarderingen van elementen van de jaarrekening op grond van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, maar tevens naar de waardering van uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen die in de gegeven omstandigheden als noodzakelijk worden beschouwd.

9. Wij zijn van mening dat de waarderingsmethoden die door ons zijn gehanteerd bij het bepalen van de reële waarde binnen het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel onder de gegeven omstandigheden geschikt zijn.

10. De door ons gebruikte belangrijke veronderstellingen bij het opstellen van schattingen, met inbegrip van schatting tegen reële waarde, zijn redelijk.

11. Er zijn geen gebeurtenissen na de einddatum van de verslagperiode die een aanpassing vereisen van de jaarrekening of van de daarin opgenomen toelichtingen, overeenkomstig het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

12. Wij zijn van mening dat het verantwoord is om de continuïteitsveronderstelling te hanteren. De jaarrekening en het jaarverslag houden alle aangelegenheden in waarvan we kennis hebben die relevant zijn voor het vermogen van de Vennootschap en de groep om haar activiteiten voort te zetten, inclusief alle belangrijke voorwaarden en feiten, verzachtende omstandigheden en plannen van de Vennootschap en de groep. De Vennootschap en de groep zijn van plan om de nodige acties te ondernemen om de activiteit te kunnen voortzetten. Wij hebben geen kennis van factoren die deze plannen en de assumpties die hieraan ten grondslag liggen in het gedrang zouden kunnen brengen.

13. Wij hebben u inzage gegeven in de volledige boekhouding, de onderliggende documenten, alle notulen van de vergaderingen van aandeelhouders, het bestuursorgaan, het directiecomité en het toezichthoudend orgaan en alle andere voor de controle relevante informatie.

14. Wij hebben u ingelicht over alle voornemens of intenties die een invloed van materieel belang kunnen hebben op de boekwaarde of de rubricering van activa en passiva, en de in de jaarrekening opgenomen toelichtingen, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

15. Alle transacties werden op een juiste wijze vastgelegd en, waar nodig, op adequate wijze in de jaarrekening toegelicht. Wij hebben alle verplichtingen, zowel de feitelijke als de voorwaardelijke verwerkt en, voor zover van toepassing, in de jaarrekening toegelicht in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel. In het bijzonder werden u alle gekende huidige of mogelijke geschillen en klachten waarvan het effect in rekening zou moeten worden genomen bij het opstellen van de jaarrekening, de belangrijke financiële overeenkomsten (bv. met betrekking tot het gebruik van financiële instrumenten) alsmede alle buitenbalansverplichtingen medegedeeld en werden deze op de juiste wijze verwerkt en/of toegelicht in de jaarrekening overeenkomstig het voornoemde boekhoudkundig referentiestelsel.

16. De Vennootschap beschikt over een geldige titel voor alle in de jaarrekening opgenomen activa, en de daarmee gelinkte zakelijke en andere rechten werden toegelicht in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

17. De Vennootschap heeft voldaan aan alle contractuele verplichtingen die, bij niet nakoming daarvan, van materieel belang zouden kunnen zijn voor de jaarrekening.

18. Er zijn geen gebeurtenissen en aangelegenheden waarvoor het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel een correctie vereist van de vergelijkende cijfers.

19. Wij bevestigen de volledigheid van de verstrekte informatie met betrekking tot de identificatie van verbonden partijen van de Vennootschap en de groep, en bevestigen dat de informatie overeenkomstig het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel is opgesteld.

20. We bevestigen dat de in de jaarrekening opgenomen toelichtingen inzake verbonden partijen overeenstemmen met de vereisten van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

21. We zijn op de hoogte van de wetgeving inzake de strijd tegen het witwassen van 18 september 2017. Naar ons best vermogen bevestigen wij dat, voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 en tot de datum van deze brief:

(a) alle transacties gedurende het boekjaar van betrouwbare zakelijke aard, in overeenstemming zijn met het doel van de entiteit zoals opgenomen in onze statuten;
(b) er geen transacties hebben plaatsgevonden met betrekking tot vastgoed waarbij een betaling in contanten werd uitgevoerd of ontvangen;
(c) er hebben geen transacties plaatsgevonden met betrekking tot roerende goederen of geen dienstentransacties zijn geweest waarvan het bedrag in cash de wettelijke limiet van EUR 3.000 overstijgt, ongeacht of de verkoop of de dienstprestatie plaatsvindt in één verrichting of via meerdere verrichtingen waartussen een verband lijkt te bestaan;
(d) er geen enkele transactie is geweest waarbij gelden vanwege derde partijen getransfereerd werden over bankrekeningen van de entiteit;
(e) er geen enkele transactie is geweest met entiteiten of personen geregistreerd in landen die worden gekwalificeerd als derde landen met een hoog risico zoals gedefinieerd in artikel 4, 9° van de wet van 18 september 2017. We verwijzen naar de lijst van landen met een hoog risico die geraadpleegd kan worden op de website van de FOD Financiën;
(f) er geen deelnemingen, kapitaalverhogingen en leningen van entiteiten is geregistreerd in landen die door de fiscale administratie als belastingparadijzen/offshore landen worden beschouwd;
(g) er geen inbreuken zijn gepleegd of vermoedens van een gepleegde inbreuk zijn met de kenmerken beschreven in artikel 505 van het Belgisch Strafwetboek, zoals het misbruik van vennootschapsgoederen, oplichting, al dan niet georganiseerde ernstige fiscale fraude, of omkoping.

22. We zijn niet op de hoogte van overtredingen van wet- en regelgeving met betrekking tot internationale sancties die van toepassing zijn op het bedrijf. In het bijzonder staat het bedrijf niet op een sanctielijst en is het geen transacties aangegaan die in strijd zijn met sancties die zijn uitgevaardigd tegen overheden en/of personen, organisaties, entiteiten of (indien van toepassing) entiteiten die eigendom zijn van of gecontroleerd worden door gesanctioneerde overheden, organisaties, individuen of entiteiten, of van enige sectorale sancties. Er zijn geen beschuldigingen van dergelijke inbreuken onder onze aandacht gekomen.

23. Alle informatie betreffende gevallen van belangenconflicten zoals gedefinieerd in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (of in andere relevante wet- en regelgeving) is aan de commissaris medegedeeld.

24. Het jaarverslag over de jaarrekening bevat, zowel qua vorm als inhoud, de op grond van artikel 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vereiste inlichtingen, met inbegrip van de vereiste beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt, de te verwachten evolutie ervan of de omstandigheden die de toekomstige ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden, en, in voorkomend geval, de verantwoording van de toepassing van de boekhoudkundige waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit.

De volgende andere informatie: toelichtingen van het management en toelichting over de ontwikkeling afkomstig van het bestuursorgaan en bestemd voor de aandeelhouders of gelijkaardige stakeholders of een verklaring van de voorzitter van de entiteit is opgenomen in het jaarrapport en de definitieve versie van die andere informatie werd u tijdig bezorgd.

25. We hebben geen kennis van enige noodzakelijke aanpassingen van de vergelijkende cijfers met betrekking tot het voorafgaande boekjaar in het kader van de vergelijking met de cijfers van het gecontroleerde boekjaar, er is geen toelichting vereist in overeenstemming met art. 3:59 van het Koninklijk Besluit van 29 april 2019.

Te Ternat, op 24 maart 2023.

Jan De Nys
Gedelegeerd Bestuurder

Xoom BV
Bestuurder
Vast vertegenwoordigd door de mevrouw Kara De Smet